



LandComposition OÜ
Reg. kood 12976309
Postiaadress: Sõle 34-17
Tallinn 10319
Tel: (+372) 58 507 811
E-post: info@landcomposition.ee
www.landcomposition.ee

Töö nr DP-21-10

Harjumaa, Lääne-Harju vald, Laulasmaa küla

Kuusiku tee 2a kinnistu

DETAILPLANEERING

Tellija: Veronika Agurauja
e-mail: vero.agurauja@gmail.com
Tel: (+372) 5166494
/digiallkiri/

Koostaja: LandComposition OÜ
e-mail: info@landcomposition.ee
Tel: (+372) 58 507 811
Maastikuarhitekt: K. Soonvald
magistritunnistuse nr MD 000627
(Eesti Maaülikool)
/digiallkiri/

Tallinn 2021

SISUKORD

1.	DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK JA ALUSED.....	3
2.	PLANEERINGUALA LÄHIPIIRKONNA FUNKTSIONAALSED SEOSSED.....	4
3.	VASTAVUS ÜLDPLANEERINGULE.....	4
4.	OLEMASOLEVA OLUKORRA ANALÜÜS.....	6
4.1	Planeeringuala asukoht ja iseloomustus	6
4.2	Planeeringuala maakasutus ja hoonestus	6
4.3	Planeeringualaga külgnevad kinnistud ja nende iseloomustus	6
4.4	Olemasolevad teed ja juurdepääsud.....	6
4.5	Olemasolev haljastus ja keskkond	7
4.6	Olemasolev tehovarustus	7
4.7	Kehtivad piirangud	7
5.	PLANEERIMISE LAHENDUS.....	7
5.1	Planeeritava maa-ala krundijaotus ja maakasutus.....	7
5.2	Kruntide ehitusõigused	8
5.3	Kruntide hoonestusala piiritlemine ja ehitistevahelised kujad.....	8
5.4	Ehitiste arhitektuurinõuded	9
5.5	Piirded	9
5.6	Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus	10
5.7	Haljastus.....	10
5.8	Heakorra põhimõtted	11
5.9	Tehnovõrkude lahendus	11
5.10	Veevarustus	11
5.11	Reoveekanaliseerimine	11
5.12	Vertikaalplaneerimine ning sademe- ja pinnasevee ärajuhtimine.....	12
5.13	Elektrivarustus.....	12
5.14	Telekommunikatsioonivarustus	12
5.15	Tänavavalgustus	13
5.16	Soojavarustus	13
5.17	Tuleohutusnõuded ja tuletõrjevarustus	13
6.	KESKKONNATINGIMUSED JA VÕIMALIK KESKKONNAMÕJU HINDAMINE.14	
6.1	Keskkonnakaitse	14
6.2	Tegevusega kaasnevate võimalike negatiivsete mõjude vältimine ja kavandatavad leevendavad meetmed.....	15
6.3	Liikluskoormusest tulenev vibratsioon, müra ja õhusaaste ning abinõud nende mõju leevendamiseks	15
6.4	Kitsendavad keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks	15
6.5	Servituutide vajaduse määramine	16
6.6	Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused.....	16
7.	PLANEERINGU RAKENDAMISE VÕIMALUSED.....	17
8.	JOONISED	18
1.	Situatsiooniskeem M 1: 10 000	18
2.	Olemasolev olukord M 1:500.....	18
3.	Põhijoonis M 1:500	18
4.	Tehnovõrkude koondplaan M 1:500.....	18

1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK JA ALUSED

Planeeringu eesmärk on Kuusiku tee 1a krundi hoonestusala muutmine. Samuti ka ehitusõiguse määramine, tehnovõrkude ja –rajatiste ning juurdepääsutee võimaliku asukoha määramine, ehitiste ehituslike ja kujunduslike tingimuste määramine, liikluskorralduse, haljastuse ja heakorrastuse põhimõtete määramine.

Arvestamisele kuuluvad varem koostatud planeeringud ja dokumendid:

- Keila valla üldplaneering (kehtestatud Keila Vallavolikogu 13.10.05.a. otsusega nr 259/1005);
- Kõltsu maaüksuse maatükk II detailplaneering (Kivinuka KV OÜ, töö nr 332, kehtestatud Keila Vallavolikogu 23.07.03.a. otsusega nr 093/0703);
- Majandus- ja taristuministri 17.07.2015 määrus nr 97 "Nõuded ehitusprojektile₁";
- Maakatastriseadus (vastu võetud 12.10.94);
- Keskkonnaministri 14.08.18. a määrusega nr 30 kehtestatud "Katastriüksuse moodustamise kord";
- Majandus- ja taristuministri 02.06.15. a määruse nr 51 „Ehitise kasutamise otstarvete loetelu“;
- Siseministri 30.03.17.a. määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“;
- Eesti Standard EVS 809-1:2002 – „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur“;
- Eesti Standard EVS 843:2016 – „Linnatänavad“;
- Riigihalduse ministri 17.10.2019.a. määrus nr 50 "Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded";
- Juhend "Ruumilise planeeringute leppemärgid 2013".
- Ettevõtlus- ja infotehnoloogiainistri 11.12.2018 määrus nr 63 "Hoone energiatõhususe miinimumnõuded¹";
- Keskkonnaministri 16.12.2016 määrus nr 71 "Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid";
- EVS 778:2001 "Ilupuude ja -põõsaste istikud";
- Majandus- ja taristuministri 14.07.2015 määrus nr 91 "Elektriseadmele esitatavad ohutuse nõuded ning elektriseadmele ja elektripaigaldisele esitatavad elektromagnetilisele ühilduvuse nõuded ja vastavushindamise kord¹".
- Siseministri 30.08.2010 määrus nr 39 "Nõuded tulekustutitele ja voolikusüsteemidele, nende valikule, paigaldamisele, tähistamisele ja korrashoiule";
- EVS 812-6/2012/A2:2017 "Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus"
- EVS 842:2003 "Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest"
- Keskkonnaministri 08.11.2019 määrus nr 61 "Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused¹"

Detailplaneeringu koostaja on Kati Soonvald (LandComposition OÜ), magistratunnistuse nr MD 000627 ja väljaandja Eesti Maaülikool.

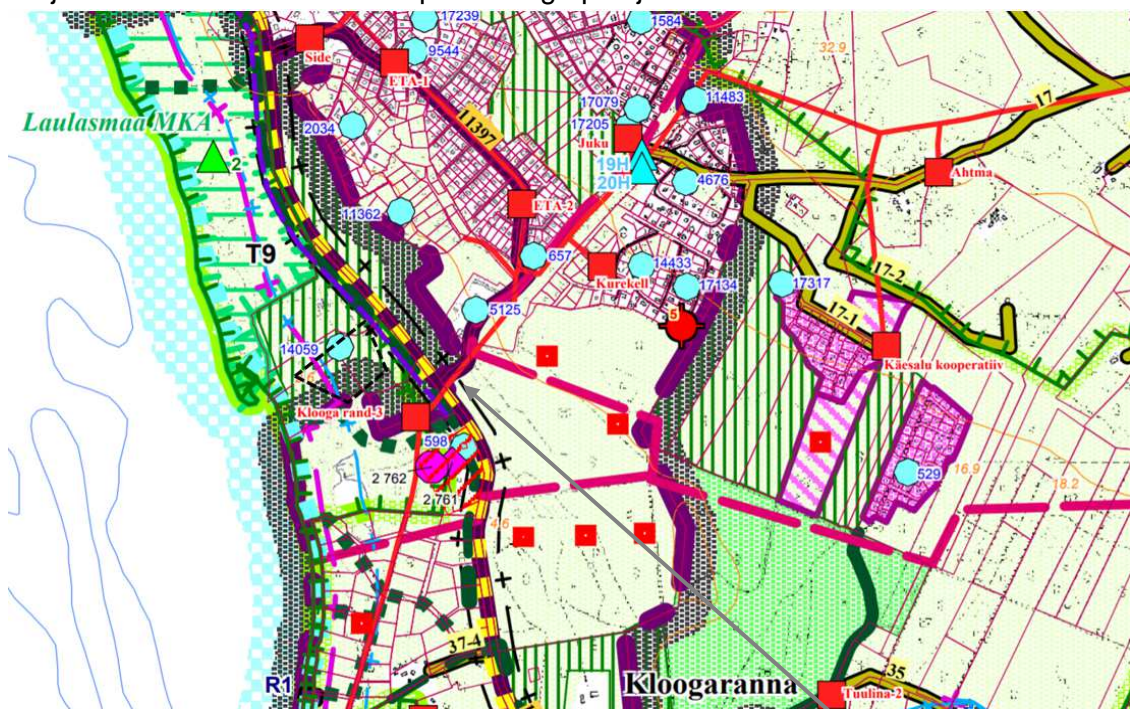
2. PLANEERINGUALA LÄHIPIIRKONNA FUNKTSIONAALSED SEOSSED

Planeeringuala asub Lääne-Harju vallas Laulasmaa külas tiheasustusosalal. Alast lääne pool asub meri. Tallinna linn asub planeeringualast ca 38 km kaugusel, Keila linn ca 13 km kaugusel, Paldiski linn ca 15 km kaugusel, Keila-Joa alevik ca 7,5 km kaugusel ja Klooga alevik ca 7,9 km kaugusel.

3. VASTAVUS ÜLDPLANEERINGULE

Kõnealune detailplaneering ei muuda kehtivat Keila valla üldplaneeringut (kehtestatud Keila Vallavolikogu 13.10.05.a. määrusega nr 259/1005) kuna üldplaneeringu järgi on Kuusiku tee 2a maaüksusel märgitud looduslik ala, mets ja kehtiv Kõltsu maaüksuse maatükk II detailplaneeringus on märgitud metsamaana 80%.

Väljavõte Keila valla kehtiva üldplaneeringu põhijoonisest:

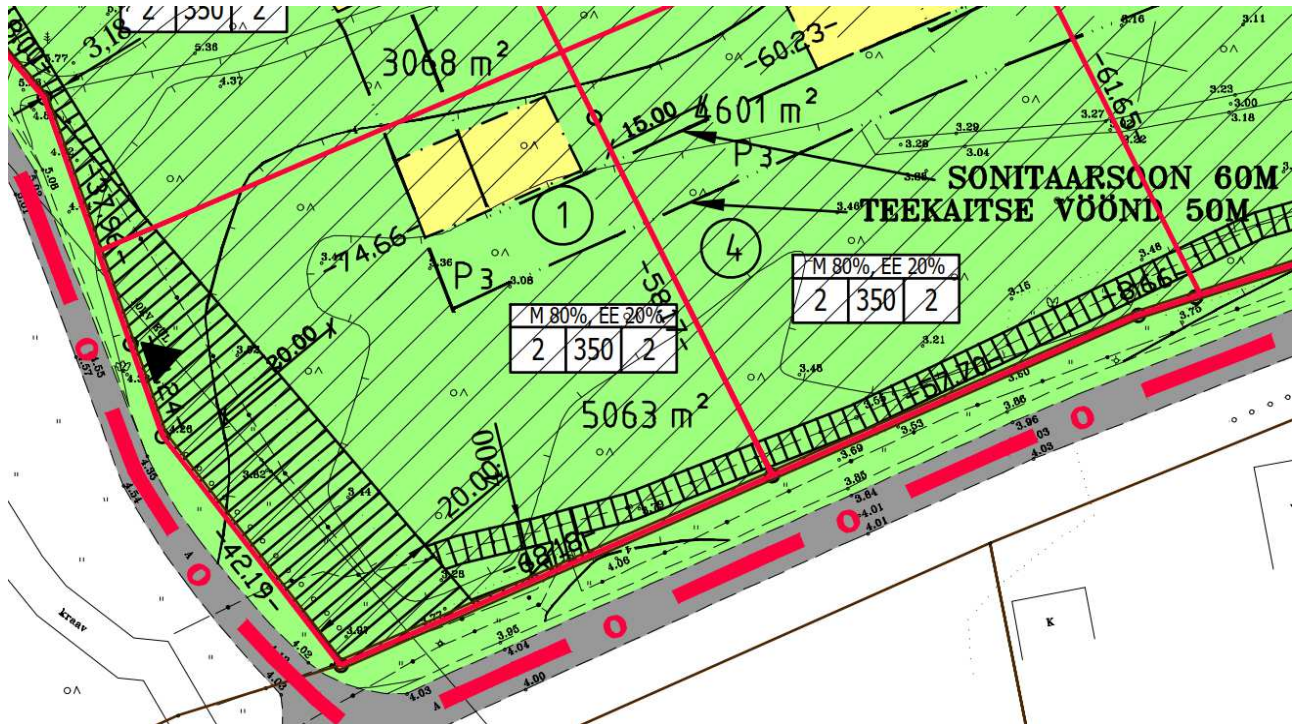


LEPPEMÄRGID:

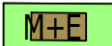
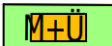
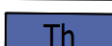


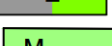


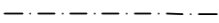




 **LOODUSLIK ALA, METS**

Kõnealune detailplaneering muudab osaliselt kehtivat Kõltsu maaüksuse maatükk II detailplaneeringut (kehtestatud Keila Vallavolikogu 23.07.03.a. otsusega nr 093/0703), mille järgi on Kuusiku tee 2a krundi (detailplaneeringus krunt nr 1) sihtotstarbeks määratud 80% metsamaa (M) ja 20% väikeelamute maa (E).

Väljavõte Kõltu maaüksuse maatüki II kehtestatud detailplaneeringu põhijoonisest:



LEPPEMÄRGID:

	PROJ. KÕRGHALJASTUSE SÄILITAMISEGA VÄIKEELAMUMAA
	PROJ. KÕRGHALJASTUSE SÄILITAMISEGA SOTSIAALMAA
	PROJ. TOOTISMAA
	PROJ. TRANSPORDIMAA
	OL.OLEV TRANSPORDIMAA
	PROJ. METSAMAA
	EHITUSKEELUALA
	SERVITUUDID
	EHITUSALA JOON
	POSITSIOONI NUMBER
	PARKIMISKOHTADE ARV KRUNDIL
	KRUNDI PINDALA
	KRUNTIDELE SISSESÕIDU SUUND

4. OLEMASOLEVA OLUKORRA ANALÜÜS

4.1 Planeeringuala asukoht ja iseloomustus

Planeeritav ala asub Harjumaal Lääne-Harju vallas Laulasmaa külas Kuusiku tee 2a maaüksusel.

Väljavõte Maa-ameti X-GIS kaardirakendusest



----- planeeritava ala piir

Planeeritava maa-ala suurus on 5067 m².

4.2 Planeeringuala maakasutus ja hoonestus

Planeeringuala hõlmab Kuusiku tee 2a krunti (katastriüksuse tunnus 43101:001:0214) sihtotstarve elumumaa 100%, pindala 5067 m². Ehisregistri andmetel puuduvad detailplaneeringu alal hooned.

4.3 Planeeringualaga külgnevad kinnistud ja nende iseloomustus

Planeeritav ala piirneb järgnevate katastriüksustega: Klooga aiandusühistu tee (Side tee, 29503:024:0001, transpordimaa 100%), Kuusiku tee 2 (43101:001:0215, elumumaa 100%), Kuusiku tee 4 (43101:001:0216, elumumaa 100%), Kuusiku tee 4a (43101:001:0217, elumumaa 100%), Tallinn-Rannamõisa-Kloogaranna tee (29501:007:0416, transpordimaa 100%).

4.4 Olemasolevad teed ja juurdepääsud

Olemasolev juurdepääs planeeringualale on Tallinn-Rannamõisa-Kloogaranna tee nr 11390 (katastriüksuse tunnus 29501:007:0416) ja sellelt alguse saava Klooga aiandusühistu tee nr 11397 (katastriüksuse tunnus 29503:024:0001) kaudu. Mõlemad teed on asfaltkattega. Klooga aiandusühistu tee ääres kõnniteed puuduvad. Tallinn-Rannamõisa-Kloogaranna tee ääres kulgeb kergliiklustee.

4.5 Olemasolev haljastus ja keskkond

Planeeritavast alast 96% on kaetud metsaga. Planeeringuala reljeef tõuseb maanteede suunas. Kõrgusarvud jäävad vahemikku 2.43 - 4.45.

4.6 Olemasolev tehnovarustus

Planeeritava maa-ala kagunurgas asub veetoru koos maakraaniga DN32. Loodes paikneb elektri liitumiskilp nr 8340IK ja sidekaablid. Samuti kulgeb loodesuunaliselt elektri kesk- ja kõrgepinge õhuliin.

4.7 Kehtivad piirangud

Planeeringualal on järgmised kaitsevööndid:

1. Klooga aiandusühistu tee nr 11390, kaitsevöönd 30 m;
2. Tallinn-Rannamõisa-Kloogaranna tee nr 11390, kaitsevöönd 30 m;
3. Sidekaablid, kaitsevöönd 2 m mõlema pool kaabli telge;
4. Madalpinge maakaabel, kaitsevöönd 1 m mõlemal pool kaabli telge;
5. Kõrgepinge õhuliin, kaitsevöönd 10 m mõlemal pool liini telge;
6. Keskpinge maakaabel, kaitsevöönd 1 m mõlemal pool kaabli telge;
7. Veetoru, kaitsevöönd 1 m mõlemal pool toru telge.

5. PLANEERIMISE LAHENDUS

5.1 Planeeritava maa-ala krundijaotus ja maakasutus

Vastavalt Kõltsu maaüksuse maatükk II detailplaneeringule (kehtestatud Keila Vallavolikogu 23.07.03.a. otsusega nr 093/0703) on Kuusiku tee 2a krundi (krunt nr 1) sihtotstarbeks määratud 80% metsamaa (M) ja 20% väikeelamute maa (E).

Detailplaneeringuga ei muudeta Kuusiku tee 2a katastriüksuse sihtotstarvet, milleks on elamumaa. Kavandatavast tegevusest annab ülevaate joonis 3 " Põhijoonis".

Tabel 1. Maakasutuse tabel

Maaüksuse nimetus/ positsiooni nr		Planeeringu- eelne pindala	Planeeringu- eelne maakasutus	Planeeringu- järgne pindala (m ²)	Planeeringu- järgne maakasutus
Kuusiku tee 2a maaüksus	POS 1	5067 m ²	100% E	5067	100 % E

Katastriüksuste sihtotstarbed on tähistatud vastavalt Keskkonnaministri 14.08.18. a määrusega nr 30 kehtestatud "Katastriüksuse moodustamise kord" järgmiselt:

E- elamumaa 001

5.2 Kruntide ehitusõigused

Vastavalt kõnealuse detailplaneeringu koostamise ajal kehtivale Kõltsu maaüksuse maatükk II detailplaneeringule (kehtestatud Keila Vallavolikogu 23.07.03.a. otsusega nr 093/0703) on Kuusiku tee 2a krundile (krunt nr 1) lubatud rajada 1 elamu ja 1 abihoone, kokku ehitusaluse pindalaga 350 m².

Käesolev detailplaneering näeb ette rajada krundile ühe põhihoone koos kahe abihoonega. Planeeritud ehitiste lubatud kasutusotstarvete määramisel on lähtutud Majandus- ja taristuministri 2. juuni 2015. a määrusest nr 51 „Ehitise kasutamise otstarvete loetelu“. Lubatud on üksikelamu (11101) ja elamu, kooli vms abihoone (12744) ning suvila (11103).

Detailplaneeringuga määratud ehitusõigused on toodud alljärgnevas tabelis 2.

Tabel 2. Detailplaneeringuga määratud ehitusõigused

Pos nr	Krundi pindala (m ²)	Krundi sihtotstarve	Hoonete suurim lubatud arv krundil	Hoonete suurim lubatud ehitisealne pindala kokku (m ²)	Hoonete suurim lubatud kõrgus (m)
Kuusiku tee 2a maaüksus POS 1	5067	100% EP	3 (1 põhihoone +2 abihoone)	350	11 m põhihoone, 5 m abihoone

Krundi kasutamise sihtotstarvete tähistamisel on lähtutud juhendist "Ruumilise planeeringute leppemärgid 2013" :

EP – üksikelamumaa

5.3 Kruntide hoonestusala piiritlemine ja ehitistevahelised kujad

Hoonestusala piiritlemisel on lähtutud eelkõige vajalikest hoonetevahelistest kujadest ning planeeringualal kehtivatest piirangutest. Kuna planeeritav katastriüksus paikneb kehtiva üldplaneeringu kohaselt säilitatava kõrghaljastusega maa-alal, kus on kohustus säilitada minimaalselt 75% haljastusest, on hoonestusala määratud maksimaalselt kuni 25% krundi pindalast. Hooneid võib ehitada ainult hoonestusala piires. Rajatisi võib ehitada ka väljaspool hoonestusala.

Vastavalt Siseministri määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“ liigitub rajatav hoonestus planeeritava alal tuleohutuse järgi I kasutusviisi alla (Lisa 1) ja sellest tulenevalt peab vastama vähemalt tulepüsivusklassile TP3 (Lisa 2).

Vastavalt Siseministri määruse nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“ §22 peab krundile planeeritud hoonetevaheline kuja ja naaberhoonete vaheline tuleohutuskuja olema vähemalt 8 meetrit. Planeeringus ettenähtud hoonete vahelised kaugused tagavad vajaliku tuleohutuskuja ning naabusõiguste kaitse. Samuti on võimalik tulelevikut takistada ehituslike ja muude abinõudega.

Hoonestusala on esitatud joonisel 3 "Põhijoonis".

5.4 Ehitiste arhitektuurinõuded

Vastavalt kõnealuse detailplaneeringu koostamise ajal kehtivale Kõltsu maaüksuse maatükk II detailplaneeringule (kehtestatud Keila Vallavolikogu 23.07.03.a. otsusega nr 093/0703) on maksimaalne hoone korruselisus 2 ja kõrgus 11 m, katusekalle 0-45 kraadi, katuseharja suund vaba ja kõik välisviimistluse materjalid on lubatud.

Käesoleva detailplaneeringuga määratud hoonete arhitektuurinõuded on ära toodud allpool toodud tabelis 3.

Projekteerimisel tuleb arvestada, et hoonestus peab sobima naabruses oleva ja varem planeeritud hoonestusega. Samuti tuleb tagada eluhoone projekteerimisel ja ehitamisel, et siseruumide müratasemed ei ületaks sotsiaalministri 04.03.2020 määruse nr 42 "Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonete ja mürataseme mõõtmise meetodid" normtasemeid, rakendades vajadusel vastavaid müravastaseid meetmeid. Lisaks tuleb hooned projekteerida vastavalt standardile EVS 842:2003 "Ehitise helisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest". Hoonete projekteerimisel juhendada EVS 894:2008 „Loomulik valgustus elu- ja bürooruumides“. Planeeritud hoonete tehnoseadmete valikul ja paigutamisel arvestada naaberhoonete paiknemisega ning et tehnoseadmete müra ei ületaks ümbruskonna elamualadel keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 "Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid" lisa 1 normasemeid.

Hoonete põhilised arhitektuursed näitajad on toodud alljärgnevas tabelis.

Tabel 3. Arhitektuurinõuded hoonetele

Hoone korruselisus	Põhihoonel 2, abihoonel 1
Katusekalle ja harja suund	katuseharja suund vaba.
Hoonete kõrgus	Põhihoonel 11 m, abihoonel 5 m
Põhilised välisviimistluse materjalid	Välisviimistlusmaterjalid täpsustatakse tööprojekti koostamise käigus. Vältida tuleb naturaalseid materjale imiteerivaid viimistlusmaterjale.
Hoone tulepüsisvustaste	minimaalselt TP3
Piirded	Kõrgus 1,5 m maapinnast, traditsioonilised lahendused. Lisaks võib istutada heki. Naaberkruntide vahele on lubatud rajada kuni 1,5 m kõrgune võrkaed koos hekiga, et pakkuda privaatsust. Väravad ei tohi avaneda avalikult kasutatavale tee poole või kasutada liuväravat autode sissepääsul.

5.5 Piirded

Soovituslikult rajada piirded õuealale ja kasutada traditsioonilisi lahendusi kuna tegemist on säilitatava loodusliku alaga ja alal liiguvad ka metsloomad. Kruntide piiridele võib rajada kuni 1,50 m kõrguseid piirdeid. Piirded tuleb lahendada ehitusprojekti koosseisus ja arvestada

lähipiirkonna väljakujunenud lahendust (peab tekkima ühtne stiil ja kõrgus). Piirete asukohad täpsustatakse ehitusprojekti koosseisus koos krundile sissepääsuasukoha valikuga.

5.6 Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Vastavalt kõnealuse detailplaneeringu koostamise ajal kehtivale Kõltsu maaüksuse maatükk II detailplaneeringule (kehtestatud Keila Vallavolikogu 23.07.03.a. otsusega nr 093/0703) on POS 1-le olemas juurdepääs olemasolevalt Klooga aiandusühistu tee nr 11397 (Side tee). Peale- ja mahasõidu asukoht ja täpne lahendus antakse tööprojekti raames. Parkimine lahendatakse POS 1 krundi siseselt. Projekteerimisel tagada tulekustutus- ja päästetööde teostamise võimalus. Parkimiskohad kavandada vastavalt Eesti standardile EVS 843:2016. Parkimisala katend lahendatakse tööprojekti osana.

Liikluskorraldus on ära toodud joonisel 3 " Põhijoonis".

5.7 Haljastus

Kuna planeeritav ala paikneb kehtiva üldplaneeringu kohaselt säilitatava kõrghaljastusega maa-alal, tuleb säilitada minimaalselt 75% haljastusest. Raie väljapool hoonestusala (v.a. metsa majandamiseks) on keelatud.

Krundiomanikul on lubatud täiendada kõrg- ning madalhaljastuse rajamine. Lisahaljastus lahendatakse edasise projekteerimise käigus vastavalt krundiomaniku soovile. Krundi haljastamiseks on vajalik tellida haljastusprojekt või konsulteerida spetsialistiga.

Haljastuse rajamisel tuleb arvestada järgnevaga:

1. Krunt peab olema heakorrastatud ja haljastatud.
2. Kõrg- ja madalhaljastuse paiknemise täpne lahendus esitatakse haljastusprojektiga.
3. Haljastuse rajamisel antud planeeringualale arvestada taimeliikide sobivusega ümbritsevasse keskkonda ja mullastikku.
4. Haljastamisel kasutada nii kõrg- kui madalhaljastust.
5. Krundi lisahaljastamisel kasutada nii heitlehiseid kui igihaljaid puid ja põõsaid.
6. Kõrghaljastuse rajamisel tuleb arvestada tehnovõrkude tegeliku paigutusega. Haljastamisel ei tohi tehnovõrkude peale ja selle kaitsevööndisse/servituudialadele istutada kõrghaljastust.
7. Kõrghaljastuse istutamisel hoonete vahetusse lähedusse on soovitatav puud istutada hoonest vähemalt puu maksimaalse võralaiuse võrra eemale.
8. Tee kaitsevööndi maa omanik on kohustatud kaitsevööndis hoidma korras teemaaga külgneva kaitsevööndi maa-ala ja sellel paikneva rajatise ning kõrvaldama või lubama kõrvaldada nähtavust piirava istandiku, puu, põõsa või muu liiklusele ohtliku rajatise.

Ehitus- ja/või haljastusprojektides kavandatud istutusmaterjal peab vastama Eesti Standardi EVS 939-2-2020 "Puittaimed haljastuses. Osa 2: Ilupuude ja -põõsaste istikute kvaliteedinõuded" (standard määrab istiku juurepalli, rinnasdiameetri ja võra suhte) ja Osa 3: "Ehitusaegne puude kaitse" nõuetele.

Haljastuse ja piirde planeerimisel arvestada, et tagatud oleks nähtavus peale- ja mahasõidul.

5.8 Heakorra põhimõtted

Jäätmemajandus lahendatakse vastavalt kehtivatele normatiividele ja seadusandlusele. Planeeringualal tekkivad jäätmed sorteeritakse ja paigutatakse krundil asuvasse prügikonteineritesse. Prügikonteinerile tagada võimalikult lihtne liikluskorralduslik ligipääs. Kõik ohtlikud jäätmed tuleb koguda vastavalt kehtivatele eeskirjadele. Jäätmete äravedu võib teostada vastavat jäätmeluba omav ettevõtte.

Ehitustegevusega kaasneb sõltuvalt kasutatud materjalidest erinevate jäätmete teke. Ehitiste kasutamisel tekkivate olmejäätmete ja tootmisjäätmete käitlemisel tuleb jäätmevaldajal lähtuda jäätmeseadusest ja Lääne-Harju valla jäätmehoolduseeskirjast.

Jäätmete käitlemise korraldus, nende tegevustega seotud tehnilised nõuded ning jäätmetest tervisele ja keskkonnale põhjustatud ohu vältimise või vähendamise meetmed lahendatakse vastavalt Lääne-Harju valla jäätmehoolduseeskirjale.

5.9 Tehnovõrkude lahendus

Planeeritud uute hoonete tehnovõrkude täpne paiknemine ja ühendused on lahendatud vastavalt võrguettevõtete poolt väljastatud tehnilistele tingimustele. Erinevate tehnovõrkude ühendused täpsustatakse projekteerimise käigus vastavalt projekteeritavate hoonete paiknemisele hoonestusallas. Projekteerimisel tuleb lähtuda sellel ajahetkel kehtivatest normatiividest ja standarditest ning vajadusel rakendada tehnovõrgule kaitsemeetmeid. Planeeringus antud tehnovõrkude lahendus on põhimõtteline. Ehitusprojektide koostamiseks tuleb taotleda kõikidelt võrguvaldajatelt tehnilised tingimused projekteerimiseks ja seejärel ehitusprojektid võrguvaldajatega kooskõlastada.

Tehnovõrkude põhimõttelised võimalikud paiknemised on ära toodud joonisel nr 4 "Tehnovõrkude koondplaan".

5.10 Veevarustus

POS 1 krundi veevarustus lahendatakse krundi kagunurgas paiknevast veetorst. Planeeringulahenduses on ära näidatud veetoru võimalik kulgemine. Krundisisese veetoru täpne paiknemine lahendatakse ehitusprojekti koosseisus kui on teada projekteeritavate hoonete täpsed asukohad.

5.11 Reoveekanaliseerimine

POS 1 reoveelahendus tuleb lahendada kohtkäitlusrajatisega vastavalt seadusandlusele ning põhjavee kaitstusele.

Kuna planeeringu koostamise ajal alles arendatakse piirkonnas välja ühiskanalisatsiooni torustikku, siis on täiendavalt ära näidatud võimalik perspektiivne ühenduskoht ühiskanalisatsiooniga. Täpne lahendus antakse edasise projekteerimise käigus.

5.12 Vertikaalplaneerimine ning sademe- ja pinnasevee ärajuhtimine

Olemasolevat maapinda ei või tõsta kõrgemale hoonestatud naaberkinnistu maapinnast. Sadevesi immutatakse krundisisesele. Sadevett ei tohi juhtida naaberkinnistutele. Projekteerimise käigus kaaluda sadevee kogumist ja taaskasutamise võimalust. Sademevee käitlemisel eelistada lahendusi, mis võimaldavad sademeveest vabaneda tekkekohas, vältides sademevee reostumist. Sademeveest vabanemiseks eelistada looduslähedasi lahendusi nagu rohealaid, viibetiike, vihmaaedasid, imbkraave ja muid lahendusi, mis võimaldavad sademeveest vabaneda eelkõige maastikukujundamise kaudu, vältides sademevee reostumist. Katustel ärajuhitavad sademevett on soovitatav kasutada haljastuse hooldamisel. Potentsiaalsed reostusallikad tuleb pinnasest isoleerida.

Vertikaalplaneerimine ja sadevete ärajuhtimiseks vajalikud kalded lahendatakse ehitusprojektiga ja koostatakse kooskõlas arhitektuurse projektiga kui on teada täpne juurdepääsutee ja hoonete asukohad.

Planeeringuala vajab kuivendamist. Kuivenduse lahendus ja täpsed parameetrid määratakse edasise projekteerimise käigus.

Krundi maapinna olemasolevad kõrgusarvud on ära toodud joonisel 2 "Olemasolev olukord".

5.13 Elektrivarustus

Elektriühendus on lahendatud vastavalt Elektrilevi OÜ poolt väljastatud tehnilistele tingimustele nr 401251.

POS 1 elektriühenduse jaoks on Side tee ääres krundi piiril olemas liitumiskilp nr 8340LK. Liitumiskilbist on ette nähtud 0,4kV maakaabelliin POS 1-le planeeritud hoonete jaoks.

5.14 Telekommunikatsioonivarustus

Sideühendus on lahendatud vastavalt Telia Eesti AS-i poolt väljastatud tehnilistele tingimustele nr 36265612.

Kuusiku tee 2a kinnistul paiknevad Telia vasksidekaablid ja kinnistuga piirneval alal Telia sidekanalisatsioonikoos kaevudega.

Planeeritaval ehitustegevusel juhendada Telia juhenditest: "Tüüpsituatsioonid kaevetöödel ja võimalikud kaitsemeetodid, "Üldnõuded ehitusprojektide koostamiseks ja kooskõlastamiseks".

Sideühenduseks projekteerida ja välja ehitada sidekanalisatsioon hoonestuseni alates Teliale kuuluvast sidekaevust LSA-060 või LSA-061. Planeeringus on ära näidatud sideühendus kaevust LSA-061. Projekteerimisel võib ette näha ka sideühenduse kaevust LSA-060.

Sidekanalisatsiooni nõutav sügavus pinnases 0,7m, teekatete all 1m. Paigaldada neljakiuline optiline sidekaabel alates Kuusiku tee 2a sidejaotlast sidekaevu F52S46_K09. Soovitatavalt tellida optilise kaabli paigaldustööd Telia koostööpartnerilt, info nende kohta kodulehelt www.telia.ee/partnerile/ehitajale-arendajale/partnerid.

Kaabel sidekanalisatsiooni paigaldada kiikertorus ja sidekaevu jätta kaablile varu 15m mis võimaldaks kaabli ühendada jätkuga. Optiline kaabel peab olema SM tüüpi ja vastama ITU-T G.657 standardile ning Telia Eesti AS nõuetele.

Näha ette kõik vajalikud tööd varem ehitatudsiderajatiste kaitsmiseks. Enne ehitustööde alustamist taodelda Telia järelevalve esindajalt töödeks tegutsemisluba, teostada objekti ülevaatus, mille käigus fikseerida Telia Eesti AS olemasolevate liinirajatiste asukohad (liinirajatiste paiknemise kohta edastada oma küsimused eelnevalt:jvpohja@boftel.com).

5.15 Tänavavalgustus

Tänavavalgustust kõnealuse detailplaneeringuga ei lahendata.

5.16 Soojavarustus

Soojavarustus on lahendatud lokaalselt. Täpne küttelahendus selgub ehitusprojekti koostamise käigus.

Vertikaalse maaküttesüsteemi valiku puhul tuleb eraldi taotleda soojuspuuraukude rajamise jaoks luba. Samuti peab välja selgitama kas antud planeeringualal on üldse võimalik vertikaalset süsteemi rajada arvestada põhjavee kihti. Kindlasti peab arvestama, et küttesüsteem peab olema vähemalt 2 m kaugusel naaberkinnistu piirist.

Õhk-vesi ja õhk-õhk soojuskütte puhul tuleb planeeritud hoonete tehnoseadmete valikul ja paigutamisel arvestada naaberhoonete paiknemisega ning et tehnoseadmete müra ei ületaks ümbruskonna elamualadel keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 "Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid" lisa 1 normasemeid.

5.17 Tuleohutusnõuded ja tuletõrjearustus

Lähim tuletõrjervee võtmiseks hüdrant asub Side tee 3 maaüksuse (kü tunnus 29503:001:0048) vastas üle tee teemaa sees. Teine lähim hüdrant (nr 5, trassi DN 110, tüüp Tallinn, seisukord: korras) asub Kõltsu maaüksusel (kü tunnus 29501:007:0417). Hüdrantide asukohad on ära näidatud joonisel nr 1 "Situatsiooniskeem".

Täiendavalt on soovitatav planeeritavatesse hoonetesse paigaldada automaatne tulekustutuse süsteem kodusprinkler.

Tuleohutuse tagamiseks tuleb pidada kinni Tuleohutuse seadusest, Siseministri määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“ , Siseministri määrus nr 39 “Nõuded tulekustutitele ja voolikusüsteemidele, nende valikule, paigaldamisele, tähistamisele ja korrashoiule” ja standardist EVS 812. Tuletõrje veevarustuse tagamisel lähtutakse standardi EVS 812 nõuetest. Ehitusprojektide koostamisel arvestada Majandus- ja taristuministri määrusega nr 97 "Nõuded ehitusprojektile". Detailplaneeringu realiseerimise ajal tuleb arvestada hetkel kehtivate tuleohutusnõuetega.

Krundile on tagatud juurdepääs tehnika ja päästevahenditega. Krundile pääseb mööda Side teed. Juurdepääsuteel paiknev värv krundile peab olema vähemalt 3,5 m laiune.

Planeeringualasise reljeef, hoonete paiknemine krundidel ja haljastus peavad võimaldama juurdepääsu hoonetele ning tuletõrjetehnika überpöörämist krundil igal aastaajal ja iga ilmaga. Keelatud on autode parkimine liikumisteedel

Tuleohutusest lähtuvalt võib rajada hooneid minimaalselt tulepüsivusklassiga TP3. Tule leviku tõkestamiseks ühelt hoonelt teisele eraldatakse ehitised teineteisest tuleohutuskujadega, mis on 8 meetrit. Hoonete ehitamiseks kasutatavad ehitismaterjalid peavad vastama tuleohutusnõuetele. Hoonete kõikidele sissepääsudele tagatakse juurdepääs päästevahenditega.

Planeeringualale rajatavate ehitiste tuleohutust tagavate süsteemide valik esitatakse täpsemalt projekteerimise käigus.

6. KESKKONNATINGIMUSED JA VÕIMALIK KESKKONNAMÕJU HINDAMINE

6.1 Keskkonnakaitse

Planeeritaval alal ei ole täheldatud reostuse või keskkonnaohuga seonduvat. Väärtuslikku kõrghaljastust või kaitsealuseid loodusobjekte planeeritud alal ei ole. Planeeritava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulisi kahjulikke tagajärgi nagu vee-, pinnase- või õhusaastatus, jäätmeteke, müra, vibratsioon või valgus-, soojus-, kiirgus- ja lõhnareostus. Kavandatud tegevus ei avalda olulist mõju ning ei põhjusta keskkonnas pöördumatuid muudatusi, ei sea ohtu inimese tervist, heaolu, kultuuripärandit ega vara.

Planeeritud tehnovõrgud ja ühendused olemasolevate tehnovõrkudega peavad olema projekteeritud ja paigaldatud sertifitseeritud spetsialistide poolt, et tagada põhjavee kaitsust. Kui reostumisjuhtumid ilmnevad, siis tuleb sellest koheselt teavitada asjaomaseid ametkondi.

Kuna tegemist on elamumaaga ja Side teel ei ole massilist autode liikumist, siis sellest tulenevalt ei ole inimestele Side teelt tulenev võimalik müra kahjulik. Kuna Kuusiku tee 2a krundi katab enamuses mets, siis täiendavalt ei ole vaja rajada kaitsehaljastust Tallinn-Rannamõisa-Kloogaranna teepoolsesse osasse.

Kuna vastavalt Veeseaduse § 187 ja § 188 nimetatud tegevused planeeringualal puuduvad, siis ei ole vaja vee erikasutusluba. Planeeringualal ei kavandata mingeid tegevusi seoses maavarade või geoloogiliste uuringutega, seega ei ole vaja taotleda üldgeoloogilise uurimistöö, geoloogilise uuringu ja maavara kaevandamise lubasid. Samuti ei ole kavandatud planeeringualal Jäätmeseaduse § 71 lg 2 nimetatud tegevused ja sellest tulenevalt ei ole vaja jäätmeluba taotleda..

Planeeritud krundil peab jäätmekäitlus vastama jäätmeseaduse ja Lääne-Harju valla jäätmehoolduseeskirjale.

Hoonete võimalikud asukohad võimaldavad tagada piisava päikesevalguse nii planeeritud kui naaberkruntide elamutes.

Kuna soojavarustus lahendatakse lokaalselt, siis võib tekkida välisõhu saasteloa taotlemise vajadus aga see selgub peale küttesüsteemide valikut.

Planeeritava tegevusega ei ole ette näha eeldatavat avariolukordade teket, kui jälgitakse loodusvarade kasutamisel ja ehitustöödel keskkonnavalasid ohutusnõudeid ning kasutatakse parimat võimalikku tehnoloogiat. Avariolukorra tekkimisel tuleb tööd koheselt peatada ja asuda tekkinud avarii tagajärgi likvideerima.

Sademevesi peab vastama Keskkonnaministri 08.11.2019 määrusele nr 61 Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused".

6.2 Tegevusega kaasnevate võimalike negatiivsete mõjude vältimine ja kavandatavad leevendavad meetmed

Tegevusega kaasnevate võimalike negatiivsete mõjude vältimiseks või leevendamiseks kavandatavad meetmed, mille rakendamine väldib või leevendab oluliselt võimalikke negatiivseid mõjusid keskkonnale:

1. Planeeritud tööde tegemisel kasutada ainult ehitusprojektis kirjeldatud materjale ja toodud tehnoloogilisi lahendusi;
2. Ehitustööde teostamisel (öörahu, ehitusmasinate liikumine, parkimine jne) kinni pidada korra- ja turvalisuse nõuetest;
3. Ehitustegevuse ajal peab arvestama, et lahendatud oleks jalakäijate ning sõidukite turvaline liikumine;
4. Kuna lähipiirkonnas on müratundlikud alad, tuleb ehitusprojektis näha ette ehitismüra vähendavad meetmed;
5. Kaevetööde teostamisel tuleb kinni pidada Lääne-Harju valla heakorraeeskirja nõuetest;
6. Tööde käigus tekkinud jäätmed tuleb käidelda vastavalt Lääne-Harju valla jäätmehoolduseeskirjale;
7. Tööde teostamisel tagada, et ehitusmasinatest (ekskavaator, traktor jne) oleks õli ja kütuse lekkimine välistatud;
8. Tööpiirkonnas peavad olema vahendid võimaliku õli- ja kütusereostuse likvideerimiseks või leevendamiseks;
9. Avariolukorra tekkimisel tuleb tööd koheselt peatada ja asuda juhtunud avarii tagajärgi likvideerima. Vajadusel kasutada päästeteenistuse abi.

6.3 Liikluskoormusest tulenev vibratsioon, müra ja õhusaaste ning abinõud nende mõju leevendamiseks

Hoonete välispiirete heliisolatsiooni määramisel ja üksikute elementide valikul tuleb lähtuda Eesti standardist EVS 842:2003 „Ehitise heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest.“

6.4 Kitsendavad keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks

Planeeringualal on järgmised kaitsevööndid:

1. Klooga aiandusühistu tee nr 11390, kaitsevöönd 30 m;
2. Tallinn-Rannamõisa-Kloogaranna tee nr 11390, kaitsevöönd 30 m;

3. Olemasolevad sidekaablid, kaitsevöönd 2 m mõlema pool kaabli telge;
4. Olemasolev madalpinge maakaabel, kaitsevöönd 1 m mõlemal pool kaabli telge;
5. Kõrgepinge õhuliin, kaitsevöönd 10 m mõlemal pool liini telge;
6. Keskpinge maakaabel, kaitsevöönd 1 m mõlemal pool kaabli telge;
7. Olemasolev veetoru, kaitsevöönd 1 m mõlemal pool toru telge.
8. Planeeritud reoveekogumismahuti, kuja 5 m;
9. Planeeritud madalpinge maakaabel, kaitsevöönd 1 m mõlemal pool kaabli telge;
10. Planeeritud sidekaabel, kaitsevöönd 2 m mõlema pool kaabli telge;
11. Planeeritud veetoru, kaitsevöönd 1 m mõlemal pool toru telge.

6.5 Servituutide vajaduse määramine

Tehnovõrkudele seatavad servituudid määratakse tehnovõrkude kaitsevööndite ulatuses.

6.6 Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Kuritegevuse riske vähendavate tingimuste esitamisel on lähtutud EVS-s 809-1:2002 toodust. Planeeringualal on kuritegevuse riskide vähendamiseks seatud järgmised tingimused:

- tänavate, teede ja hoonetevaheline hea nähtavus ja valgustatus;
- konkreetseid ja selgelt eristatavad juurdepääsud ja liikumisteed
- kergliikluse eristamine sõidukite liikumisest;
- tagumiste juurdepääsude vältimine;
- territoriaalsus (ühiskasutatava ja eraala selge eristamine ja piiramine);
- eraalale piiratud juurdepääs võõrastele;
- valdusel sissepääsu piiramine;
- üldkasutatavate teede ja eraalade juurde viivate ühiskasutuses olevate sissepääsuteede selge eristamine;
- vastupidavate ja kvaliteetsete materjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud, pingid prügikastid, märgid)

7. PLANEERINGU RAKENDAMISE VÕIMALUSED

Planeeringu realiseerimisest tulenevad kahjud hüvitatakse kahju põhjustanud krundi omaniku poolt.

Krundisisene teede, parklate ja tehnovõrkude rajamine ning krundi heakorrastamine toimub krundiomaniku kulul.

Projektide koostamiseks tuleb tellida tehnovõrkude valdajatel tehnilised tingimused ning projektid kooskõlastada võrguvaldajatega.

Ühisveevärk ja ühiskanalisatsioon ehitada välja vastavalt ühisveevärgi ja kanalisatsiooni seadusele ning kehtivatele normidele.

Detailplaneeringu elluviimise kava peale kehtestamist:

- Servituutide seadmine;
- Tehnovõrkude, rajatiste, teede ja hoonete tehniliste tingimuste ja projekteerimistingimuste väljastamine ning nende projekteerimise alustamine;
- Projekteeritud tehnovõrkude ja teede väljaehitamine ja ehitamise lõpetamine ning vastavate kasutuslubade väljastamine;
- Ehituslubade väljastamine Lääne-Harju Vallavalitsuse poolt hoonete ehitamiseks;
- Uute planeeritud hoonete ehitamise lõpetamine ning vastavate kasutuslubade väljastamine.

Käesolev detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks edaspidi planeeringualale teostatavatele ehituslikele ja tehnilistele projektidele. Kohalik omavalitsus võib välja anda planeeringus toodud nõudeid täpsustavaid projekteerimistingimusi.

Detailplaneeringu realiseerimise ajal tuleb arvestada hetkel kehtivate tuleohutusnõuetega.

8. JOONISED

- | | |
|----------------------------|-------------|
| 1. Situatsiooniskeem | M 1: 10 000 |
| 2. Olemasolev olukord | M 1:500 |
| 3. Põhijoonis | M 1:500 |
| 4. Tehnovõrkude koondplaan | M 1:500 |